

2019（令和元）年7月26日

2019（令和元）年度 第3回 理事会報告（HP）

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 須川 康子

開催日時：2019（令和元）年7月21日（日） 午後7時00分～午後8時22分

開催場所：管理組合集会所・洋室

出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計33名（定数36名） 他に監事2名、
（理事1名は第3回大規模修繕実行委員会委員長を兼任）

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：足立総務委員長

議題

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. その他

議事

1. 理事長挨拶

お集まりいただきましてありがとうございます。マナー改善有志の会からのお願いが出ておりますので、検討していただかないといけないことが沢山あります。宜しくお願ひ致します。

2. 各委員会からの報告・審議事項

第3回 総務委員会 報告

日時：令和元年7月7日（土）午後6時30分～午後8時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 旧財政諮問委員会
 - ・旧財政諮問委員会より山内委員長出席
 - ・不在組合員に対する活動協力金について検討
（不在組合員へのアンケートの実施等）
2. 管理費等未納に対する報告
 - ・6月末 3ヶ月以上滞納の方に督促状発行 1件
 - ・6月末 管理費等未納12件 未納額計 ¥269,370-
（5月末 管理費等未納15件 未納額計 ¥454,710-）
 - ・内長期滞納2件

3. 第3回大規模修繕実行委員会

- ・7/5(金) 荒戸留任理事、山崎留任理事出席
- ・次回8/8(金) 開催予定

4. 「はなみずき」：奥野理事出席

5. その他

- ・損害保険契約更新について

JS(日本総合住生活株)へ見積り・資料提出依頼中

来年度更新予定である。来年度大きく保険料が値上がりするという報道があり、来年の満期で更新する方が保険料が安いのか、今年度中に保険を解約して契約しなおす方が安いのか検討するため。

- ・管理事務所コピー機入替えについて

見積り依頼中

- ・夏まつり開催日程：8/24(土) 理事会はやきそば担当

やきそば担当総責任者：藤田広報委員長

- ・8/23(金) 16:00より仕込み(野菜切りの為、包丁・まな板持参)

- ・7/27(土) 夏まつり実行委員会 開催予定

- ・管理事務所 山本氏の慰留に向けてJS(日本総合住生活株)へ申し入れ

今年11月末で退職予定。雑排水管工事、大規模修繕に向け、山本氏と住民の信頼関係の現状を考えると、トラブル等の住民対応面から続投して頂くのが望ましいと考える為。申し入れ文書の内容を荒戸理事が現在作成中。

【承認事項】

1. 車止め(バリカー)の鍵 長期貸出 【承認可決】

デイサービス送迎時 歩行困難のため

2. 自治会 管理事務所コピー機使用料免除 【承認可決】

6. 荒戸理事より報告

陸屋根住戸の雑排水管工事を早急に進めるため、これまでも大規模修繕実行委員会の方に色々お手伝いいただき検討してきた。

大規模修繕実行委員会から、雑排水管工事について取扱いが曖昧なので理事会として方針を示して欲しい旨の要請を受け、以下の通り対応したいので承認を受けたい。

なお、雑排水管工事費として1億円を計上している

①雑排水管工事の業務を「第3回大規模修繕実行委員会」に委託する。

②雑排水管工事は緊急性を要することから、工事を円滑に進めるため特命随意契約を締結する。

③契約業者は、当団地における修繕工事、メンテナンス工事を含め実績のある日本総合住生活株式会社(JS)とする。

[質疑応答]

Q. JSの見積もりは7~8,000万円とあり、予算が1億円ある。各住戸のシステムキッ

チン移設費がその1億円の予算に含まれているのか。

- A. 雑排水管は、陸屋根の場合、建物の内部にあるために破損による漏水事故が問題となる。
- ・傾斜屋根については建物の外部にあるため住戸内の漏水事故には至らないが老朽化は進んでいる。
 - ・今年の予算に計上している額は、陸屋根の棟のみの工事費用である。
 - ・傾斜屋根については足場を組む必要があるため大規模修繕の中で行う予定である。
 - ・以上から、緊急性を考えると陸屋根の棟については大規模修繕の前に工事を行う必要がある。
 - ・陸屋根の雑排水管は階段によって建物内部を通っている箇所が異なり、工事に際してはシステムキッチンの移動など、各住戸によって工事の内容が異なる。
 - ・傾斜屋根については各住戸内の工事は必要ないことから、この負担分を修繕積立金で賄うか否かについては実行委員会の中でも意見の相違がある。
 - ・住民説明会を開き、住民の同意を得ていかないと金銭の問題は進まない。この問題については、今後理事会、実行委員会で検討していく必要がある。

(第3回大規模修繕実行委員長より)

実行委員会としても現状がはっきり掴めていない。今後トラブルが発生する可能性が高いため、早めに理事会としての方針を決めてもらいたい。各住戸の個別調査を行い、現状把握をして進めていきたい。

そして、工事途中の積立金残高、工事完了後の積立金残高をそれぞれ住民に説明する必要があると考えている。

- Q. 修繕積立金が全戸同一金額だったのが住戸タイプ別に変り、システムキッチンの移設費を修繕積立金から支払うとなると移設を伴わない工事で済む傾斜屋根住戸が高い金額を支払うことになり、説明会を行わないと理解を得られない。また、そのままにしておいて漏水が起こった場合、損害保険が適用されるので、各戸で負担するとなったら雑排水管工事に反対する意見が出るのではないか。
- A. 保険が適用されるとおっしゃっているが、雑排水管の老朽化が明らかであり漏水事故が続いている状況で、保険会社がすんなり保険金を支払うかどうかはわからない。

【承認事項】

1. 雑排水管工事の業務を「第3回大規模修繕実行委員会」に委託する件・【承認可決】
2. 雑排水管工事は緊急性を要することから、工事を円滑に進めるため特命随意契約を締結する件・・【承認可決】
3. 契約業者は、当団地における修繕工事、メンテナンス工事を含め実績のある日本総合住生活株式会社（契J S）とする件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・【承認可決】

次回総務委員会 8月3日(土) 午後6時～

以上

第3回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019年7月4日（木）午後7時00分～8時00分

場所：管理事務所 和室

[報告事項]

1. 外部駐車場の有償契約車両台数について
第2駐車場：7/1 現在33台である。
2. 駐車場パトロールの実施について
迷惑駐車は確認できなかった。
3. お盆時期の来客用駐車場の申し込みについて
事務所のお盆期間の閉所：8/13(火)～8/16(金)
管理事務所で7/31よりお盆時期8/7(水)～8/20(火)の申し込み開始予定。
「お盆時期の来客用駐車場利用について」の掲示物を各理事へ配布するので掲示をお願いします。
4. 会議出席
7/5(金) 第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席
5. その他
駐車場委員会からのお願い
駐車するときは駐車スペースに収まるようにお願いします。

次回委員会は8月1日午後7時～

以上

第3回 整備保健委員会 報告書

日時：2019年7月7日(日) 午後6時～午後8時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 住民からの要望による小修理工事について
 - ① 6/12(水) 21棟横公園ベンチ座板1枚外れがありビスで固定した。(委員会修理)
 - ② 6/22(土) 管理事務所前段鼻タイル外れがあり早強セメントにて接着した。(委員会修理)
 - ③ 7/1(月) 20棟玄関屋根の雨水排水口が詰まったので修理した。(委員会修理)
2. 3棟北NTT電柱建替工事について
 - ・6/10(月) 工事内容についてNTT工事施工業者と打合せを実施した。
 - ・6/14(金) 新規に電柱を建てる場所の試掘を実施した。
 - ・6/18(火) 既設電柱の1.2m東に電柱を新設した。
 - ・関電側の電力機器の移設予定についてはNTTを通じて日程を打診中。

- ・機器の移設時に停電が発生する場合は2・3棟住民への説明会を検討する。
3. 消火器機器点検（7/1～7/10に実施）の集計結果について
 - ・消火器本体が使えなくなる異常はありませんでした。
 - ・防災倉庫の消火器5台を点検し異常はありませんでした。
 - ・点検に付随して軽微な不具合が13件ありました
 - ①消火器のホースの取付台座が割れて取付できない：8件
 - ②共用収納部に古い消火器が放置されている：2件
 - ③共用収納部が物品で満杯となっている：3か所
 - ・古い消火器については放置しておくとは液漏れ等の不測の事態も考えられますので、その住戸の持ち主の了解のうえで廃棄処分とします。
 - ・共用収納部が物品で満杯の件は各棟掲示板に注意喚起のビラを掲示します。
 4. 団地内見回り調査結果について
 - ・6/22（土）に団地内の道路・公園・ゴミ置場等を巡回調査した結果、26ヶ所の不具合箇所が見つかり報告書を作成した。
 - ・7/7（日）委員会で工事対象箇所を絞り込み、JS㈱・造園業者などに工事見積りを依頼し、修繕工事を実施する。
 5. 雑排水管洗浄工事について
 - ① 流し系統雑排水管工事は大規模修繕実行委員会で進めていくことになった。
 - ② 6月理事会に提案した洗面所系統（風呂場・洗濯場含む）の配管洗浄工事については2014年（H26）に既に鋳鉄排水管より耐火硬質塩ビ管への交換が完了しており、毎年高圧洗浄を実施する必要はないとの専門家の指摘があり今年度は中止する。
 - ③ 雑排水管は通常使用で詰まりが発生することは少ないが、詰まった場合は個別に対応する。（昨年日本水理による工事の保証期間が今年11月までである）
 - ④ 汚水桝・雨水側溝の詰まりについても発生時には個別に対応していく。
 6. 団地内住民への広報活動について
 - ① 近々に大規模修繕実行委員会による流し系統雑配水管工事が予定されているので、陸屋根住戸のシステムキッチンへのリフォーム工事は延期されるように進言する。住民への周知徹底は、広報委員会の協力をお願いします。
 - ② 7棟西のゴミ置場に部外者からのカーテン・マット等がゴミコンテナ内に不法投棄されていた。ゴミ回収前日の午前3時ごろ怪しげな軽トラが進入して来るのを住民が目撃している。対応策として、コンテナ蓋に「投棄者調査中」の注意書きを貼ってしばらく様子を見ることとする。
その後、本日現在不法投棄はない。
 - ③ 16棟西のゴミ置場に燃えるゴミをプラゴミ袋に入れて投棄する住民がいる。ご高齢の方が時々間違えられる模様。
 - ④ 7棟住宅で廊下の天井より水漏れが発生、JSによる現地調査の結果、階上宅の給湯管からの水漏れと判明した。
 - ⑤ 3棟1階住宅で水道局より水道料金が異常に高いとの報告あり。JSによる床下現様場調査の結果、給湯器からの水漏れと判明した。

- ⑥ 10棟住宅でトイレ横の納戸から水漏れが発生。JSによる現場調査の結果、階上宅の風呂場の給湯管からの水漏れと判明した。

[質疑応答]

Q. 1階居住者から、15年程前にエアコンの室外機を北側ベランダ下の地面に置いていたところ、管理組合より共有部分のため地面に置かないように注意を受けた。しかし、地面に設置している住戸があるが理事会としてどうするのかとの問い合わせがあった。

A. 本来は置いてはいけないと聞いている。今後委員会で検討したい。

【承認事項】

1. 理事会承認

① リフォーム申請3件 (No.7~No.9 別紙申請一覧の通り) 【承認可決】

2. 理事長承認

- | | |
|----------------------------------|----------|
| ① ベンチ固定ビス購入 (ロイヤルホームセンター) | ¥690- |
| ② 管理事務所前タイル補修セメント購入 (ケーヨーD2) | ¥862- |
| ③ 蛍光管100本・点灯管50個 在庫補充購入 (マツヤデンキ) | ¥52,380- |

次回整備保健委員会開催予定日 8月4日(日) 午後6時~

以上

第3回 広報委員会 報告

日時：2019(令和元)年7月4日(木) 午後7時~午後7時35分

場所：管理組合集会所・洋室

[報告事項]

- 7/1(月) 第2回理事会議事録(案)照査のため、理事会三役、荒戸総務委員に送信。
7/3(水) 議事録の作成完了。
- 7/4(木) 第2回理事会報告(回覧)を各棟理事に配付。
大規模修繕実行委員会委員の記載事項に「誤り」があったので理事会議事録(広報委員会)に訂正記事を掲載する。(末尾の正誤票参照)
7/5(金) 第2回理事会報告(HP掲載)をHP委員会担当に送信。
- 7/4(木)及び7/5(金) 理事会ニュース2019年度第1号 各棟理事に配付
印刷費：¥14,740-(税込み、A4両面6頁、コート紙90kg、印刷所はプリントパック)
- 大規模修繕実行委員会出席(藤田)：7/5(金) 午後7時30分~午後9時
- 理事会ニュース第2号 掲載事項の検討：

1) 掲載事項

①大規模修繕工事関連

- ・大規模修繕実行委員会の議事
- ・工事費、工事スケジュール表 その他関連事項

②ゴミの分別…最近分別のトラブルが発生しているため

③高圧洗浄機による階段清掃（ホームページ運営委員会活動報告）

④夏祭り（理事会は焼きそば担当）

⑤管理組合からのお願い

⑥その他

2) 発行時期：9月初旬

6. その他（整備保健委員会の要請）

1) 整備保健委員会が7月初旬、消火器の点検をした際、「パイプスペース」に多量の私物を保管している住戸があった。消火器が隠れる状態のところもあるので、パイプスペース（共用部分）に私物を置かないよう注意喚起の広報を行う。

2) 近々、陸屋根の住棟で雑排水管工事が予定されているので、「システムキッチンへのリフォーム工事は延期されるよう進言する」旨の広報を行う。

[質疑応答]

Q. 夏祭りの焼きそば担当時間について。三役会では各委員会ごとに担当時間を割り当てる案の提案を受けたが、その案はどうなったのか。

A. その案ではなく、各理事がどの時間帯で担当できるのか確認して予定表を作る。

焼きそば担当は各時間帯最低5名でお願いしたい。できるなら6名でお願いしたい。

【承認事項】

1. 理事長承認

理事会ニュース 2019 年度第 1 号 印刷費：¥14,740-

次回広報委員会：8月8日（木） 午後7時～

第2回理事会報告（回覧）記載事項訂正のお知らせ

第2回理事会報告（回覧）に以下の誤りがありました。

訂正してお詫びします。

頁	誤	正
8 頁 第3回大規模修繕実行委員会委員	<u>委員</u> 松原 章	<u>副委員長</u> 松原 章

以上

第3回 植栽委員会 報告

日時 2019（令和元）年7月6日（土） 午後7時00分～午後7時50分

場所 管理組合集会所 和室

〔報告事項〕

1. 植栽に関する意見・要望書

①16棟専用庭の草刈り依頼(6/19受理・7/6実施済み)

②22棟専用庭の剪定依頼(7/9受理・実施予定)

2. ボランティア「みどりの会」の活動

①7/7(日) 1棟・2棟・川北公園の低木剪定・草刈り清掃

②7/14(日) 2棟・3棟・5棟・6棟の低木剪定・草刈り清掃

③7/28(日) 団地内低木の剪定・草刈り清掃の予定

植栽委員は可能な限り参加

3. 植栽管理

・別紙「植栽管理 作業記録(6/3～6/28)」の通り

4. 専用庭の管理について（植栽委員が分担して配布）

・7/7（日）に「専用庭の管理についてのお願い」を、1階全122戸に配布

5. 年間植栽管理計画に基づいて

①2019年度第2回植栽工事（芝刈・草刈）

8/23（金）までに実施終了のスケジュールで植治造園に依頼

②障害樹木 時計公園トチノキ1本立枯れ

6. その他確認事項

・7/4（木）～7/13（土）植栽協力員の募集掲示（応募なし）

【承認事項】

1. 障害樹木の伐採 1PL53 トチノキ 【承認可決】

次回の委員会開催は 8月3日(土)午後7時00分～

以上

第1回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

日時：2019（令和元）年7月5日（金）午後7時30分～午後9時

場所：管理組合集会所・洋室

出欠状況：委員20名中20名、オブザーバー4名中3名出席

[配布資料]

- ①レジュメ
- ②大規模修繕実行委員会名簿 2019年7月1日現在 (メールアドレス一覧を付属)
- ③第3回大規模修繕実行委員会運用細則
- ④資料ー1 大規模修繕工事 計画フロー
- ⑤資料ー2 概算工事費と工事範囲
- ⑥資料ー3 委員会活動の経緯
- ⑦資料ー4 工事実施時の修繕積立金残高
- ⑧資料ー5 工事の推移と積立金残額
- ⑨長期計画修繕予定表 2016/3/18
- ⑩委員委嘱状 令和元年7月1日～令和3年6月30日

1. 大規模修繕実行委員会運営の基本

- ・須川理事長挨拶
- ・若林委員長挨拶
- ・委嘱メンバーの自己紹介 ②による
- ・委嘱状 委員長が代理で受領
- ・役員の紹介 ②による
- ・委員会運用細則の説明
- ・ワーキンググループ (WG) の立ち上げ

2. ワーキンググループ

- 1) 四役6名 (若林、齋島、松原、山内、吉川、平) と委員3名 (秋田、中村、坂元) で構成。
- 2) 検討内容等を実行委員会 (月1回開催予定) へ報告、審議する。

3. 議事

- 1) 委員会活動の経緯 (⑥資料ー3にて説明) <備考(担当):WG>
- 2) 大規模修繕工事計画の流れと現状 (④資料ー1にて説明) <備考(担当):WG>
- 3) 概算工事費と工事範囲 (⑤資料ー2にて説明) <備考(担当):WG>
- 4) 工事実施時期の修繕積立金残高 (⑦資料ー4にて説明) <備考(担当):WG>
- 5) 工事の推移と積立金残高 (⑧資料ー5にて説明) <備考(担当):WG>

4. 注意事項

出席委員より下記のような指摘があった。

- 1. 各資料は、部外秘 扱いとすること---資料の特に数字の取り扱いは、くれぐれも慎重に! <備考:全員>
- 2. 工事業者との契約に当たっては、第三者に利益を還元するようなことは、絶対にしない様な条項を最初から契約の条件として入れるべきである。

5. 次回 実行委員会開催予定 <備考(担当):実行委員会>

日時: 8月8日 (木曜日) 午後7時30分～
場所: 管理組合集会所・洋室

以上

[その他質疑応答]

- Q. エアコン室外機設置について、結局どういう方向でいくのか。
- A. 過去に問題になったこともあり、北側ベランダ下の地面に置かないように広報したりしていたが、理事会として注意喚起のみで終わっていた。北側ベランダ下の地面は共有部分であるので、私物を置くのは禁止であることは変わらない。現状、どのくらいの住戸が地面に置いているのか整備委員会で調査し、理事会で報告する。
- Q. 調査後、地面に置いている方に移動させるように注意するのか。
- A. 整備委員会で実態を調査して検討する。

以上

3. その他

マナー改善有志の会からのお願い

「マナー改善有志の会」の担当窓口は総務委員会になっているので、先ず総務委員会で検討し、項目ごとに各委員会に対応を要請する。

以上

次回理事会 開催予定日は2019（令和元）年8月18日（日）午後7時～

2019年度 植栽管理 作業記録 (6/3-6/28)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2019	6	3	7棟北・南天・ツツジ剪定	小菅・重田・松田
2019	6	4	8棟北・ツツジ・アベリア・ユキヤナギ剪定	小菅・重田・松田
2019	6	5	8-9棟間・ツツジ/ロータリー・アベリア・ネズミモチ剪定	小菅・松田・藤田
2019	6	9	第2駐車場草取り	駐車場運営委員会・みどりの会
2019	6	10	9棟東・サツキ・ツツジ剪定	小菅・松田
2019	6	11	9棟東・ユキヤナギ・ツツジ・ネズミモチ剪定	小菅・重田・松田・若林
2019	6	12	9棟南・ツツジ・アベリア/時計公園・ツツジ剪定	小菅・重田・松田
2019	6	13	時計公園・ツツジ・アベリア剪定/7棟南・アベリア・ユキヤナギ剪定/23棟・レンギョウ・サザンカ剪定	小菅・重田・松田・若林
2019	6	14	23棟・サザンカ等剪定・清掃/10棟北・ツツジ・ユキヤナギ剪定・清掃	小菅・重田・松田
2019	6	17	11棟東・ツツジ剪定/14棟西・椿・モチノキ剪定	小菅・若林
2019	6	18	14棟西・ツツジ剪定/13棟前・ツツジ・ドウダンツツジ剪定/時計公園・ユキヤナギ・ツツジ剪定	小菅・松田
2019	6	19	13棟北・ツツジ・ドウダンツツジ剪定/時計公園・アベリア剪定/12棟東・ツツジ剪定	小菅・松田
2019	6	21	12棟北・ツツジ・ドウダンツツジ剪定/時計公園・ツツジ剪定/12棟南・ツツジ剪定	小菅・重田・松田・若林
2019	6	22	要望書12棟専用庭の草刈・剪定/17棟・アベリア・ツツジ剪定	小菅・重田・松田・若林・福島・先山
2019	6	23	水道施設・24棟北公園・なかよし公園周辺の草刈り・低木剪定	みどりの会
2019	6	24	12-13棟間低木剪定/13-14棟間ツツジ等低木剪定	小菅・重田・松田
2019	6	25	14棟南・ツツジ剪定・清掃	小菅・松田・若林
2019	6	26	14棟南・ツツジ剪定・清掃	小菅・重田・松田・先山・藤田
2019	6	27	14棟南・ツツジ清掃	小菅・高橋
2019	6	28	18棟・ツツジ・アベリア・ネズミモチ剪定	小菅・重田・若林・先山・松田